

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月17日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 小 林 裕 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19日 午前10時00分 場 所 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 3日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所立川支部民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番7
地 目 宅地
地 積 29.05平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番8
地 目 宅地
地 積 13.65平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

3 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番14
地 目 宅地
地 積 65.05平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

4 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番15
地 目 宅地
地 積 43.86平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

5 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番23
地 目 宅地
地 積 9.40平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

6 所 在 国立市北三丁目27番地14、27番地7、27番地
8、27番地15、27番地23
家屋 番号 27番14
種 類 店舗 事務所 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 84.99平方メートル
2階 120.30平方メートル
3階 120.30平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

物件明細書

令和 8年 3月 6日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高久洋輔

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～6】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
3階部分について、亡A相続財産が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分について、本件所有者が占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番7
地 目 宅地
地 積 29.05平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番8
地 目 宅地
地 積 13.65平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

3 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番14
地 目 宅地
地 積 65.05平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

4 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番15
地 目 宅地
地 積 43.86平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

5 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番23
地 目 宅地
地 積 9.40平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

6 所 在 国立市北三丁目27番地14、27番地7、27番地
8、27番地15、27番地23

家屋 番号 27番14

種 類 店舗 事務所 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 84.99平方メートル
2階 120.30平方メートル
3階 120.30平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

令和 7年(ケ)第 269号
令和 8年 1月15日受理
令和 8年 2月10日提出
(評価人：猿橋正和)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 久保完二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番7
地 目 宅地
地 積 29.05平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番8
地 目 宅地
地 積 13.65平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

3 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番14
地 目 宅地
地 積 65.05平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

4 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番15
地 目 宅地
地 積 43.86平方メートル

所有者 亡A相続財産

(1 枚目)

物 件 目 録

5 所 在 国立市北三丁目

地 番 27番23

地 目 宅地

地 積 9.40平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

6 所 在 国立市北三丁目27番地14、27番地7、27番地8、27番地15、27番地23

家屋 番号 27番14

種 類 店舗事務所居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 84.99平方メートル
2階 120.30平方メートル
3階 120.30平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都国立市北三丁目27番の15		(住居表示未実施)												
土地	物件 1～5														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	敷地内に車検切れ(R4年12月)の軽自動車が存在する														
建物	物件 6														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物の1・2階部分を店舗・事務所として所有し、占有している(空家) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡A相続財産) 上記の者が本建物の3階部分を住居として、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」欄記載のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	1・2階部分には事務所備品等が、3階部分には亡Aに係る家財道具等が残置されている														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 亡A相続財産清算人	(占有関係) 1 債務者会社と亡Aの土地に債務者会社名義の建物が存在しており、3階部分には亡Aが居宅として使用していた形跡があるとのことですが、私の知る限りですが、両者の間で土地・建物について何らかの契約が存在していたという事実は承知していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

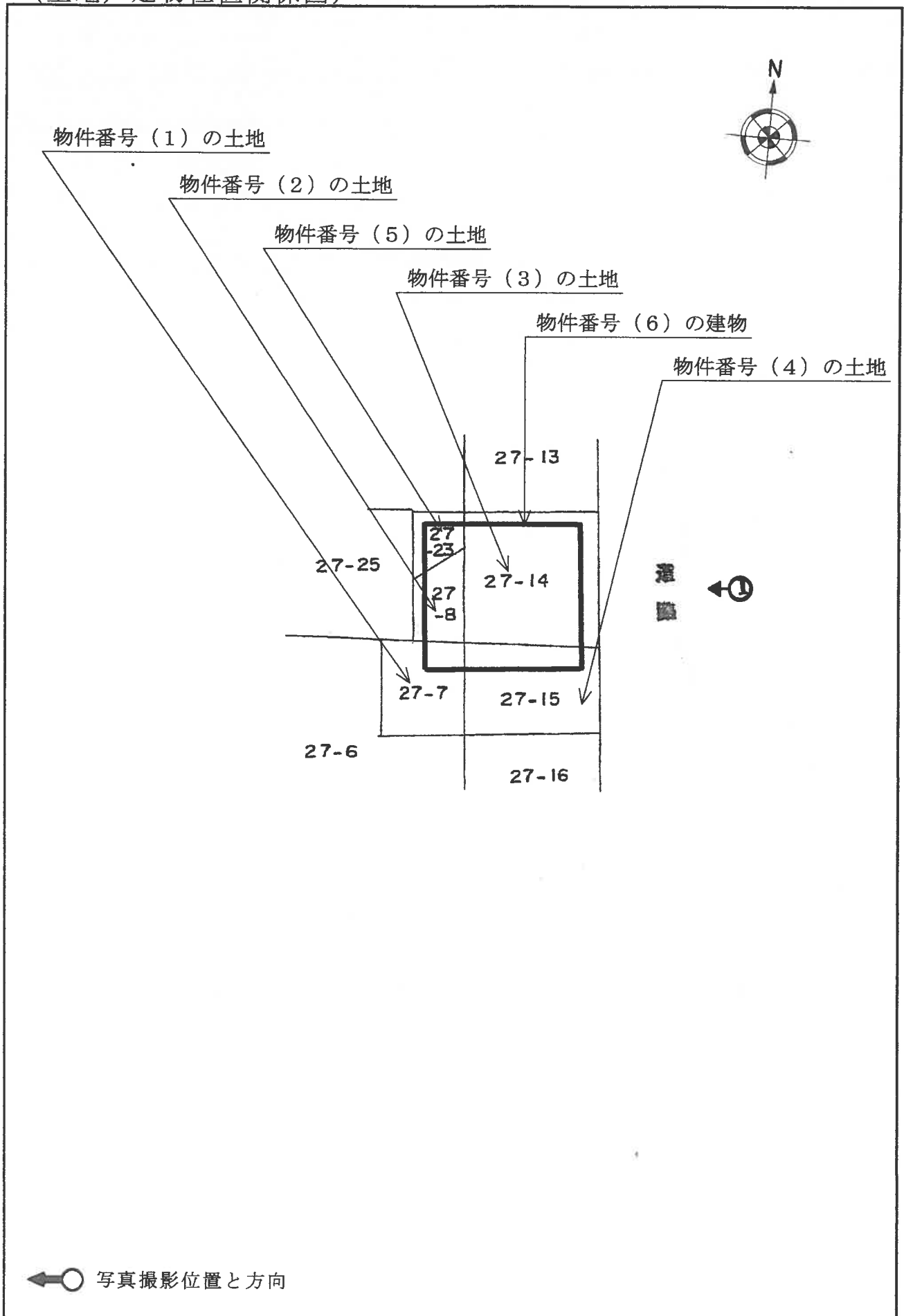
執行官の意見

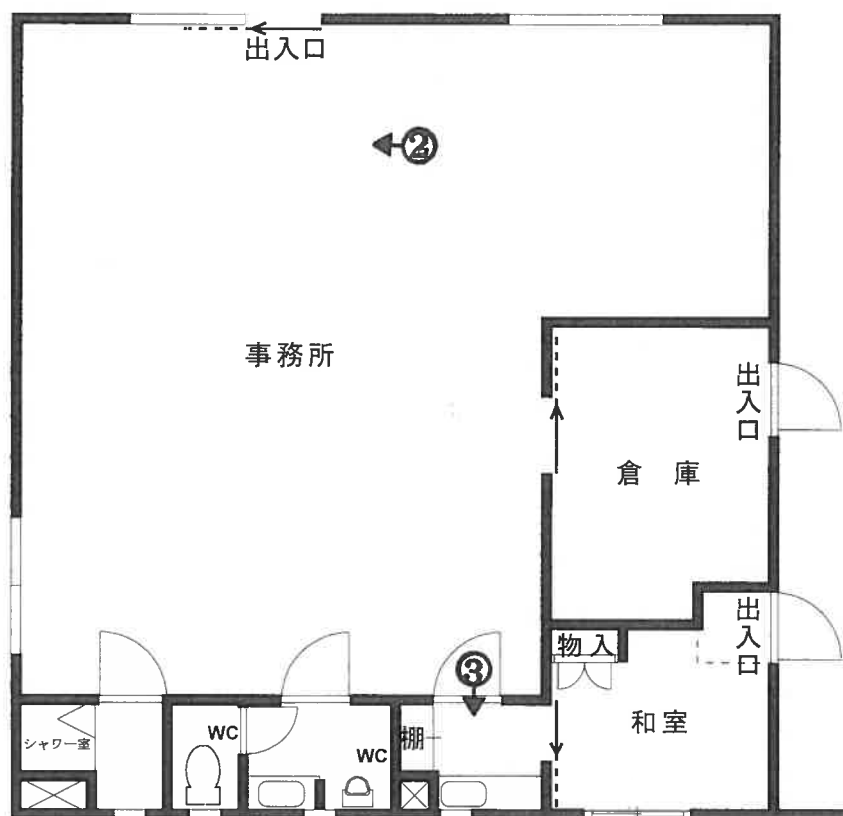
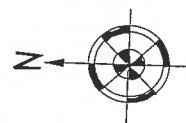
- 1 入口付近の表示・集合郵便受けの表示及び室内に存在した郵便物等の存在、及び、その他第三者占有の徴表は視えないことから、占有者については3枚目記載のとおり認めた。
- 2 なお、債務者会社と亡Aの土地上に債務者会社名義の建物が存在しており、また、室内の状況から、3階部分には亡Aが居宅として使用していたことが見受けられるが、亡Aは債務者会社の代表者の妻であったことを考えれば、債務者会社の土地利用権原及び亡Aの建物利用権原はいずれも黙示の使用借権であると思われる。
また、建物登記時、物件4土地所有者は債務者会社の役員であるところ、債務者会社名義の建物にかかる債務者会社の当時の土地利用権原についても、黙示の使用借権であると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

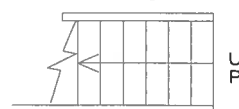
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月21日 (水) 10:20-10:30	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 1月28日 (水) 14:20-15:30	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
8年 2月 6日 (金) : - :	当庁執行官室	亡A相続財産清算人から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真5枚添付)</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



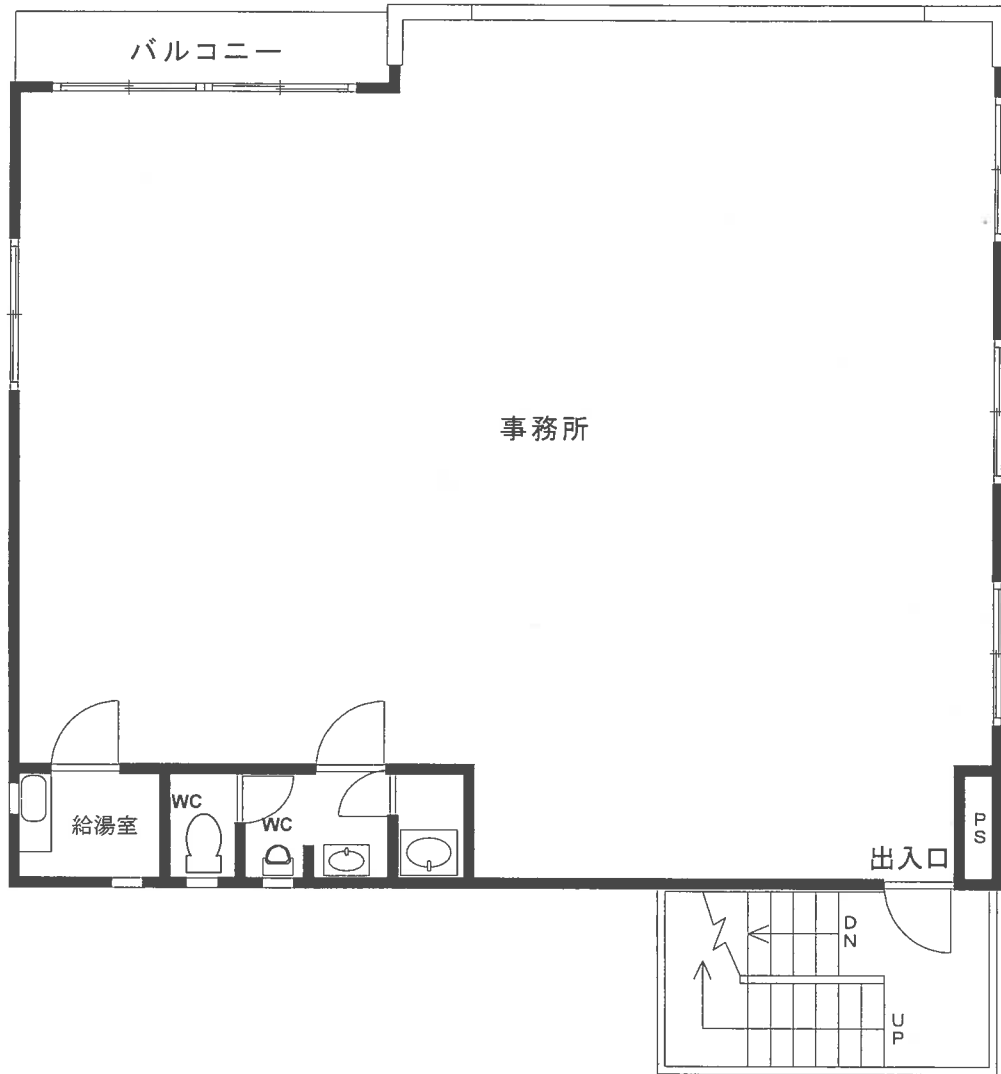
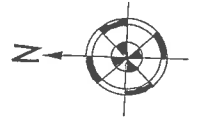


電気
温水器



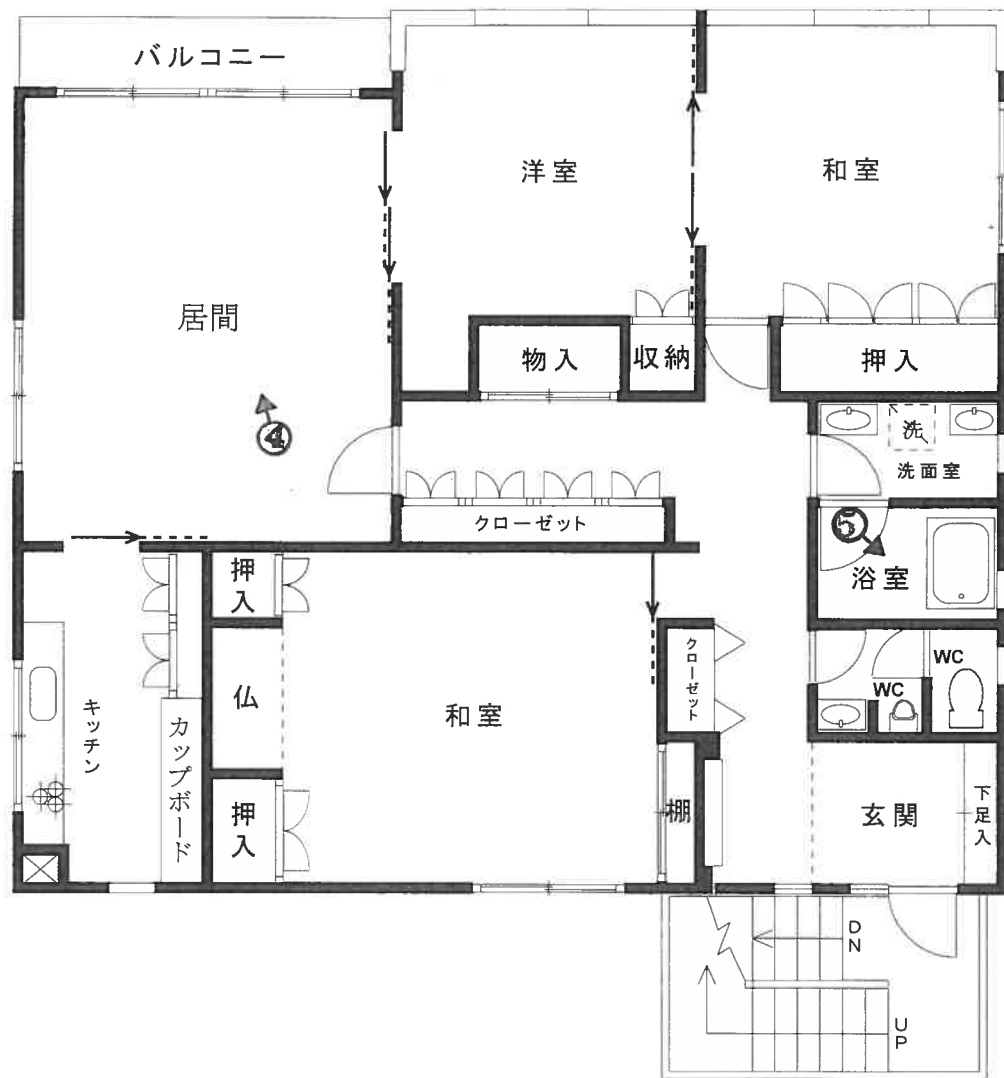
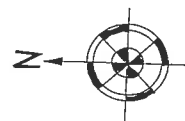
1F

←○ 写真撮影位置と方向



2F

←○ 写真撮影位置と方向



3F

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和7年(ケ)第269号
令和8年1月28日 現地調査
令和8年2月13日 評価

東京地方裁判所立川支部
民事第4部不動産執行係 御中

評 価 書

評価人 猿橋 正和

第1 評価額

一括価格	
金 62,550,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,040,000 円
物件2 (土地)	金 1,070,000 円
物件3 (土地)	金 5,080,000 円
物件4 (土地)	金 9,120,000 円
物件5 (土地)	金 730,000 円
物件6 (建物)	金 40,510,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件6の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1乃至物件5の内訳価格は、物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		同左
2	次頁物件目録記載のとおり		同左
3	次頁物件目録記載のとおり		同左
4	次頁物件目録記載のとおり		同左
5	次頁物件目録記載のとおり		同左
6	次頁物件目録記載のとおり		同左
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番7
地 目 宅地
地 積 29.05平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番8
地 目 宅地
地 積 13.65平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

3 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番14
地 目 宅地
地 積 65.05平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

4 所 在 国立市北三丁目
地 番 27番15
地 目 宅地
地 積 43.86平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

5 所 在 国立市北三丁目

地 番 27番23

地 目 宅地

地 積 9.40平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

6 所 在 国立市北三丁目27番地14、27番地7、27番地
8、27番地15、27番地23

家屋 番号 27番14

種 類 店舗事務所居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 84.99平方メートル

2階 120.30平方メートル

3階 120.30平方メートル

所有者 株式会社初田サービスステーション

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至物件5）

位置・交通	J R 中央線「立川」駅の東方道路距離約1.7km、J R 南武線「西国立」駅の北東方約1.2km、最寄りバス停から約150m（徒歩約2分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、J R 中央線の北方で立川市に隣接し、都立立川国際中等教育学校、及び多摩自動車検査登録事務所に近接する戸建住宅のほか、3階建程度の店舗付共同住宅、事務所等が建ち並ぶ都道沿いの地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第3種高度地区 日影規制（二） 国立市まちづくり条例（高さ28m以下） 国立市都市景観形成条例 航空法（横田飛行場の外側水平表面の制限区域）
画地の状況	地積 形状・奥行 その他	161.01㎡ 〔物件1：29.05㎡、物件2：13.65㎡ 物件3：65.05㎡、物件4：43.86㎡ 物件5：9.40㎡〕 やや不整形 間口約13.3m・奥行約11.3～13.6m 概ね平坦 物件1、物件3、及び物件4の土地は、法務局に地積測量図は備え付けられていない。 物件2及び物件5の土地は、それぞれ法務局備付の地積測量図（いずれも平成2年9月27日作製）が存するが、いずれも残地計算によるものである。
接面道路の状況等	東側が幅員約13mの舗装都道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。	

土地の利用状況等	<p>物件 1 乃至物件 5 の土地は一体で物件 6 建物の敷地として利用されている。1 階南側には駐車スペースがあり、軽自動車が残置されている。</p> <p>物件 1 及び物件 4 の土地の所有者は法人の代表者の妻〔亡(A)〕で、物件 2、物件 3、物件 5 の土地、及び物件 6 建物は法人の所有となっている。</p> <p>土地の利用権原は「現況調査報告書」のとおり。 (建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)</p>	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道	有り
	都市ガス	無し
	下水道	有り
土地の履歴等	<p>過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和 55 年当時は戸建住宅が、平成 3 年当時は戸建住宅と事務所等が確認された。国立市役所等での調査の結果、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。</p> <p>厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。</p>	
特 記 事 項		
<p>○ 国立市内水ハザードマップによると、物件 1 乃至物件 5 の土地は、最大浸水深が 0.1～0.5m の区域に該当する。</p>		

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成4年8月18日新築 約33年 約17年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造3階建 陸屋根 ALC、吹付等 クロス貼等 クロス貼、ボード等 長尺シート、タイルカーペット、フローリング、畳等 水廻り等 屋上のほか、2階及び3階にはバルコニーがある。 各階へは外階段を利用。
現況床面積	1階：84.99㎡ 2階：120.30㎡ 3階：120.30㎡ 延 325.59㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	1階は事務所（店舗）、2階は事務所、3階は居宅 1階：事務所（店舗）、倉庫、和室、給湯室、トイレ、シャワー室等 2階：事務所、給湯室、トイレ等 3階：居間、キッチン、和室（2）、洋室、浴室、洗面室、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">○検査済証の発行（平成4年8月12日）記録がある。○室内には業務上取り扱っていたと思われる消火器や書類、衣類等がかなり残置されていた。○暫く使用されていないようで、電気が点かない状況であったが、クロスの汚れ・亀裂・破れ等が数多く確認された。○物件6建物の南西側には埃等が積もった電気温水器と受水槽が設置されていたが、現在も正常に稼働するかはわからない。○外階段は塗装の劣化や錆等が見られた。○3階は玄関の軒裏が腐朽しており、キッチンの天井に穴が空いていたほか、和室の窓枠の腐朽や障子の破れ等も確認された。○2階及び3階の天井のエアコン周りには、比較的目立つシミや汚れ等が見られた。○3階キッチン周辺にはひっかき傷と思われる損傷が複数確認されたことから、室内でペットを飼っていたものと思われる。○3階キッチンにはIHクッキングヒーターが設置されていたが、オール電化の建物か否かについてはわからなかった。
------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至物件5（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ=ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	388,000	× 0.98	× 29.05	× 0.95	= 10,490,000
2		× 0.98	× 13.65	× 0.95	= 4,930,000
3		× 0.98	× 65.05	× 0.95	= 23,500,000
4		× 0.98	× 43.86	× 0.95	= 15,840,000
5		× 0.98	× 9.40	× 0.95	= 3,400,000

※総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

- ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。
 なお、標準画地は、近隣において土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【地価公示 立川-11】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 326,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{89} & = & 388,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- 時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。
 標 準 化 補 正：地価公示地の個別的要因を考慮した結果、特に補正はない。
 地 域 格 差：地価公示地の所在地域と対象不動産の所在地域を比較して、交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等を総合的に考量して判定した。

- イ 個 別 格 差：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を以下のとおり査定した。

・やや不整形 -2% (0.98)

- ウ 地 積：登記数量による。

- エ 建 付 減 価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、-5%と査定した。(0.95)

② 物件6（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
6	420,000	× 325.59	× 0.21	= 28,720,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。なお、屋上が存することも考慮した。

イ 現況延床面積：登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率：建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

- ・経過年数約33年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率50%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(残価率)} & & \text{(耐用年数に基づく方法)} & & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) & \times & \frac{17}{(33+17)} & \times & (1-0.50) & = & 0.21 \end{matrix}$$

(小数第3位を四捨五入)

- ・経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数と一致するものではない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、後記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ = ア × イ
1	10,490,000	× 0.20	場所的利益	= 2,100,000
2	4,930,000	× 0.70	法定地上権	= 3,450,000
3	23,500,000	× 0.70	法定地上権	= 16,450,000
4	15,840,000	× 0.20	場所的利益	= 3,170,000
5	3,400,000	× 0.70	法定地上権	= 2,380,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：〔物件1、物件4〕

売却により法定地上権が成立しないものと解されるので、法的な保護が期待できるか否か、当事者の属性、建物の構造・規模・利用状況等を勘案して、土地利用権等割合（場所的利益）を20%と判定した。

〔物件2、物件3、物件5〕

売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) カ = (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	10,490,000	- 2,100,000		× 0.9	× 0.8	= 6,040,000
2	4,930,000	- 3,450,000		× 0.9	× 0.8	= 1,070,000
3	23,500,000	- 16,450,000		× 0.9	× 0.8	= 5,080,000
4	15,840,000	- 3,170,000		× 0.9	× 0.8	= 9,120,000
5	3,400,000	- 2,380,000		× 0.9	× 0.8	= 730,000
6	28,720,000 + (2,100,000 + 3,450,000 + 16,450,000 + 3,170,000 + 2,380,000)		× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 40,510,000
一括価格 (合計)						62,550,000

ア 基礎となる価格 : 前記 1

イ 土地利用権等価格 : 前記 2 ① ウ

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 建物の状況のほか、建物の用途、有効需要、総額が嵩むことによる市場性の減退、その他の不明事項についてのリスク要因等を勘案して、市場性の減価を-10%と判定した。(0.9)

オ 競売市場修正 : 「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。(0.8)

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「立川-11」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	立川市曙町3丁目216番485 「曙町3-28-15」
1 m ² 当 たり の 価 格	326,000円/m ²
地 積	110m ²
前 面 道 路 の 状 況	北5m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交 通 施 設 と の 接 近 の 状 況	「立川」 駅 1.4 k m
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (50、100)、準防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅が整然と建ち並ぶ戸建住宅地域

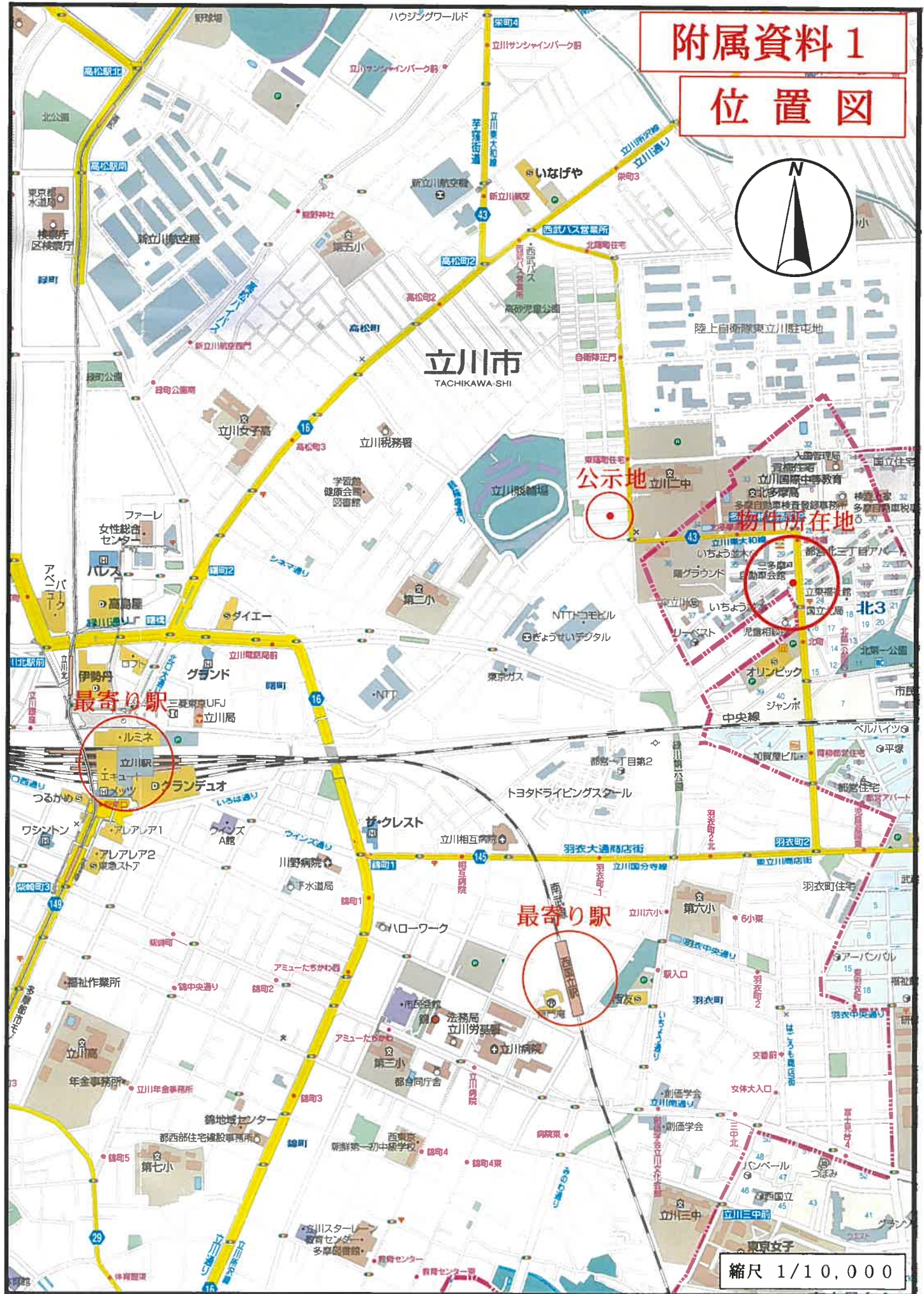
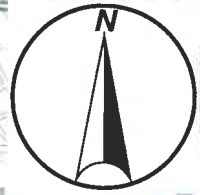
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

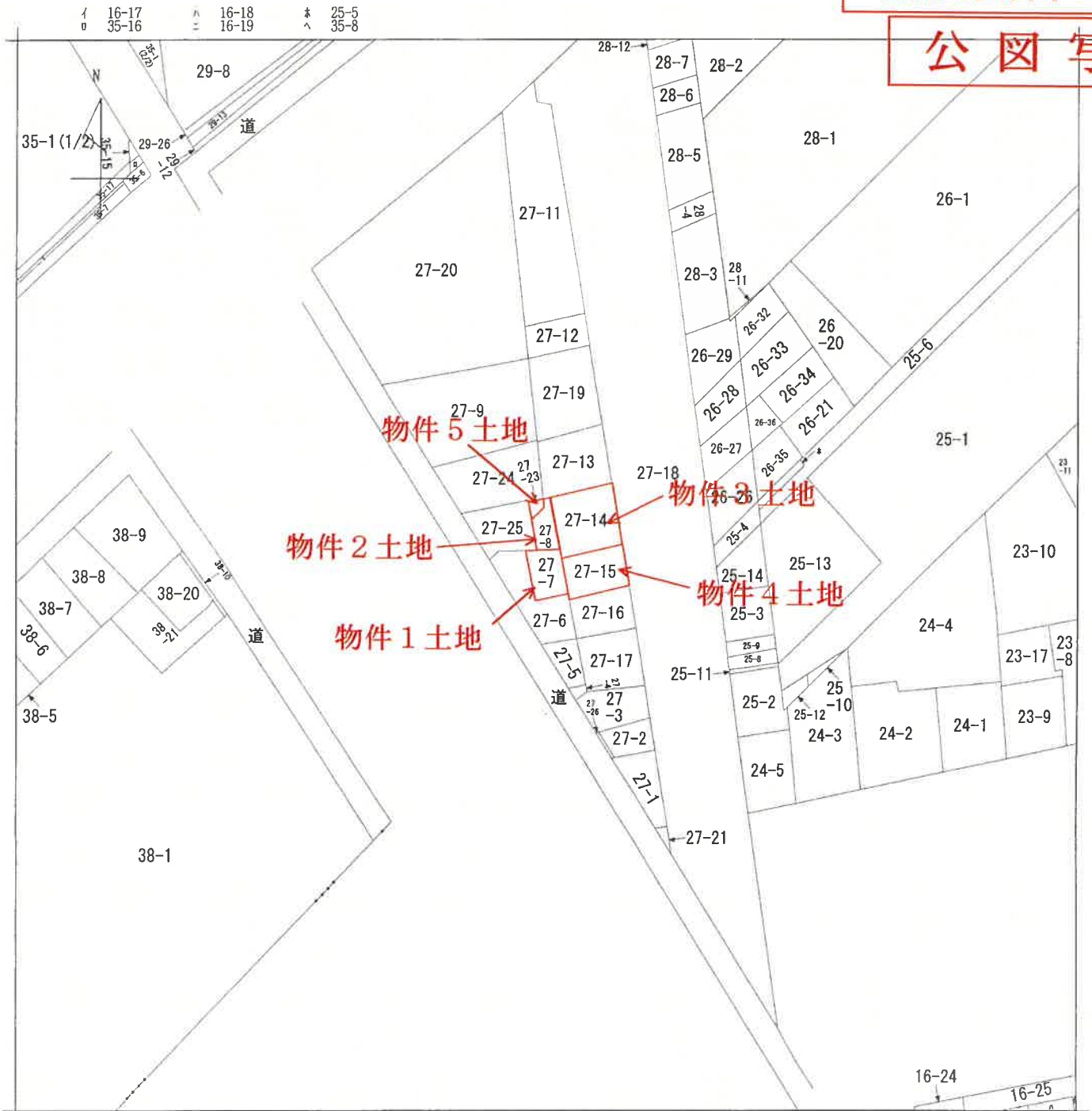
附属資料 1

位置図



縮尺 1/10,000

株式会社昭文社発行 都市地図より 複製



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	国立市北三丁目		地番	27番7	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和8年1月19日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

登記年月日：平成29年9月28日

令和8年1月19日

東京法務局町田出張所

登記官

(前)

27-8

地番

27-22 27-8

土地の所在

国立市北三丁目

(新) 27-9

地積測量図



物件2土地



c---既設コンクリート杭

③ 求積

$$6.33 \times 3.05 = 19.3065$$

$$\frac{1}{2} \times 9.65325$$

$$\text{地積} \quad 9.65 \text{ m}^2$$

$$\text{④} = 23.30578 - 9.65325 = 13.6525 \text{ m}^2$$

202516

※物件2土地は残地計算によるものである。

製作者

申請人

縮尺 1/250

平成29年9月27日作製

(東京土地家屋調査士会用品)

附属資料3

地積測量図写

A3をA4に縮小

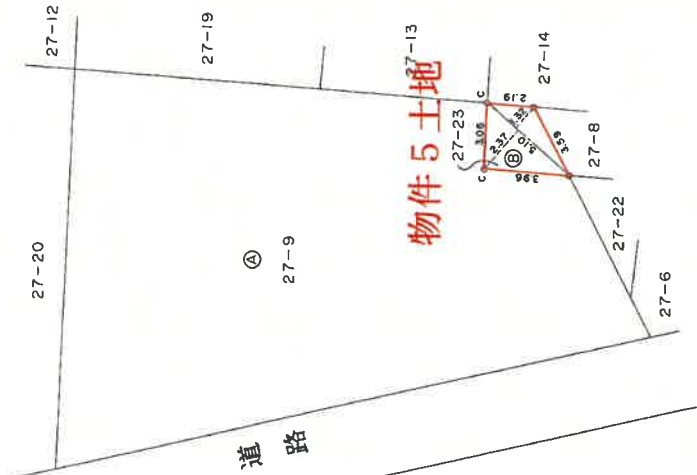
請求番号：3-2

登記年月日：平成29年9月28日

平成29年九月廿八日登記

地積測量図

地番	27-9
土地の所在	27-23 27-9 国立市北三丁目



⑤ 求積

$$5.10 \times (2.37 + 1.32) = 18.8190$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

$$\frac{1}{2} \times 9.4095$$

※物件5土地は残地計算によるものである。202517

申請人

作製者

平成29年9月27日作製

縮尺 1/250

(東京土地調査士会 調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局立川出張所 管轄)

令和8年1月19日

東京法務局町田出張所

登記簿

A3をA4に縮小

請求番号：3-3

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成4年8月27日

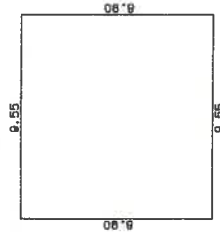
建物図面

各階平面図

家屋番号 27-14

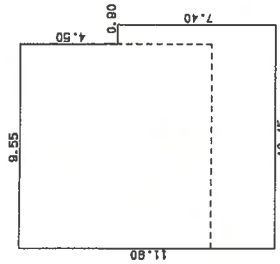
建物の所在 国立市北三丁目2番地14, 同番地15, 同番地23, 同番地7, 同番地8, 同番地

1 階



求積表
 $6.90 \times 9.55 = 84.9950$
 84.9950
床面積 84.99 m²

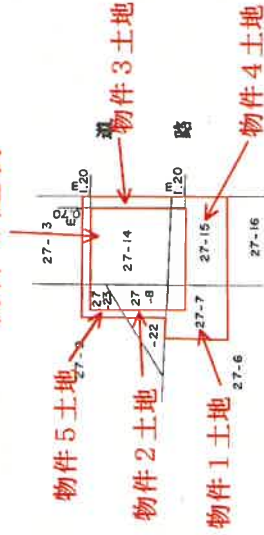
2階, 3階
(各階同型)



求積表
 $11.90 \times 9.55 = 113.6450$
 $7.40 \times 0.90 = 6.6600$
 合計 120.3050
床面積 120.30 m²



物件6建物



3498

作製者

(平成4年8月12日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和8年1月19日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小